



František Čuboň, znalec z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitosti,
jmenován rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 28.07.1976, č.j.:3334/76
bytem: [REDACTED]

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 120/4919/2017

**o ceně 34/36 spoluvlastnického podílu na pozemcích vedených na LV č. 343
v k.ú. a obec Třemešná, okr. Bruntál**

Objednatel znaleckého posudku:

Pan Mgr. Čeněk Bělsta
[REDACTED]

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a
návrh ceny v místě+ a čase obvyklé

Oceněné je dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., **podle stavu ke dni 8.11.2017**

Znalecký posudek vypracoval:

František Čuboň
[REDACTED]



Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Bruntále 8.11.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně 34/36 spoluvlastnického podílu na pozemcích vedených na LV č. 343 v k.ú. a obec Třemešná, okr. Bruntál

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Třemešná
793 82 Třemešná
LV: 343
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Třemešná
Katastrální území: Třemešná
Počet obyvatel: 891

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 667,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 178,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.6.2012 za přítomnosti Mgr. Čenka Bělasy.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace z Katastru nemovitostí,
- kopie Katastrální mapy,
- vlastnický separát lesní hospodářské osnovy
- prohlídka a zjištění na místě,
- vyjádření Mgr.Čenka Bělasy,
- znalecký posudek č. 94/2013 Ing Jaroslava Hermana,
- vlastní znalecký posudek č. 78/2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle informace z Katastru nemovitostí, oceňovaný spoluvlastnický podíl vlastní:
Mgr.Čeněk Bělasy, [REDACTED]

6. Dokumentace a skutečnost

Evidenční stav je shodný se stavem skutečným.

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemky stavební v zastavěné části obce a pozemky zemědělské bonitované s lesními pozemky a porosty mimo zastavěné území obce.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Studna
2. Pozemky zemědělské
3. Pozemky lesní
4. Pozemky stavební
5. Pozemky - ostatní plochy
6. Lesní porosty na par. č. 1486/3
7. Lesní porosty na par. č. 1705/3
8. Ovocná sad

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,727$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy nebyly zjištěny	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,929$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,675$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,938$$

1. Studna

Jedná se o studnu kopanou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

kopaná

Hloubka studny: 4,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 4,00 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	7 800,- Kč
=	7 800,- Kč
*	0,8000
*	2,3490
=	14 657,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 115 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 115 / 120 = 95,8 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	2 198,66 Kč
*	0,938
=	2 062,34 Kč

Studna - zjištěná cena

= **2 062,34 Kč**

2. Pozemky zemědělské

Zemědělské pozemky bonitované.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:	
Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	115/1	75800	2 525,00	5,29	20,00	6,35	16 033,75
trvalý travní porost	115/2	75800	46,00	5,29	20,00	6,35	292,10
trvalý travní porost	116/1	75800	4 169,00	5,29	20,00	6,35	26 473,15
trvalý travní porost	116/2	75800	187,00	5,29	20,00	6,35	1 187,45
trvalý travní porost	117/1	75800	2 989,00	5,29	20,00	6,35	18 980,15
trvalý travní porost	1561/2	74068	397,00	1,24	20,00	1,49	591,53
trvalý travní porost	1719/4	73746	126,00	1,34	20,00	1,61	202,86

porost							
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k východu nebo západu -40 %.							
trvalý travní porost - pás u lesa		120,00		-20,00	1,07		128,40
	1719/4	72654	22,00	2,31	20,00	2,77	60,94
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k východu nebo západu -40 %.							
- pás u lesa		120,00		-20,00	1,85		222,00
	1719/4	74089	5 034,00	1,22	20,00	1,46	7 349,64
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k východu nebo západu -40 %.							
- pás u lesa		120,00		-20,00	min. 1,00		120,00
trvalý travní porost	1722	74089	1 755,00	1,22	20,00	1,46	2 562,30
	1722	72654	4 334,00	2,31	20,00	2,77	12 005,18
trvalý travní porost	1740/5	72654	62,00	2,31	20,00	2,77	171,74
	1740/5	74089	6 814,00	1,22	20,00	1,46	9 948,44
trvalý travní porost	1744/8	73746	950,00	1,34	20,00	1,61	1 529,50
trvalý travní porost	2727/2	72654	0,00	2,31	20,00	2,77	0,00
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k východu nebo západu -40 %.							
trvalý travní porost - pás u lesa		40,00		-20,00	1,85		74,00
	2727/2	74089	60,00	1,22	20,00	1,46	87,60
Úprava dle přílohy č. 5 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k východu nebo západu -40 %.							
- pás u lesa		84,00		-20,00	min. 1,00		84,00
orná půda	2784	74814	6 478,00	2,26	20,00	2,71	17 555,38
orná půda	2803/4	72614	14 604,00	3,27	20,00	3,92	57 247,68
	2803/4	74814	20 144,00	2,26	20,00	2,71	54 590,24
trvalý travní porost	2809	74814	971,00	2,26	20,00	2,71	2 631,41
trvalý travní porost	2822/1	74814	9 443,00	2,26	20,00	2,71	25 590,53
trvalý travní porost	2823/1	74814	4 086,00	2,26	20,00	2,71	11 073,06
ovocný sad	1562/2	74068	5 253,00	1,24	20,00	1,49	7 826,97
ovocný sad	1560/2	74068	78,00	1,24	20,00	1,49	116,22
zahrada	99/3	75800	27,00	5,29	20,00	6,35	171,45
zahrada	113/2	75800	27,00	5,29	20,00	6,35	171,45
zahrada	114/1	75800	1 537,00	5,29	20,00	6,35	9 759,95

zahrada	2939	75800	15,00	5,29	20,00	6,35	95,25
zahrada	114/2	75800	613,00	5,29	20,00	6,35	3 892,55
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:		93 230,00 m ²					288 826,87

Pozemky zemědělské - zjištěná cena = 288 826,87 Kč

3. Pozemky lesní

Pozemky vedené jako lesní. Pro ocenění byly použito podkladů ze znaleckého posudku Ing. Jaroslava Hermana.

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	1486/3	4B	13 387,00	7,56		7,56	101 205,72
lesní pozemek	1705/3	4B	2 954,00	7,56		7,56	22 332,24
lesní pozemek	2867/2	3B	385,00	7,01		7,01	2 698,85
lesní pozemek	764/14	3B	1 218,00	7,01		7,01	8 538,18
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 17 944,00 m ²							134 774,99

Pozemky lesní = 134 774,99 Kč

Pozemky lesní - zjištěná cena = 134 774,99 Kč

4. Pozemky stavební

Pozemky vedené jako zastavěné plochy.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 0,929$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy nebyly zjištěny	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,929 = 0,938$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	178,-	0,938		166,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	57/1	141,00	166,96	23 541,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	57/3	136,00	166,96	22 706,56
Stavební pozemky celkem			277,00		46 247,92

Pozemky stavební - zjištěná cena = **46 247,92 Kč**

5. Pozemky - ostatní plochy

Pozemky vedené jako ost. plocha - ostatní komunikace.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			

§ 4 odst. 3	178,-	0,126	1,000	22,43
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .				30,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2713/1	759,00	30,00	22 770,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2713/2	241,00	30,00	7 230,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 000,00		30 000,-

Pozemky - ostatní plochy - zjištěná cena = 30 000 Kč

6. Lesní porosty na par. č. 1486/3 a 1764/14

Lesní porosty na par. č. 1486/3. a 1764/14. Pro ocenění bylo použito podkladů ze znaleckého posudku Ing. Jaroslava Hermana

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název							
Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
modřiny ostatní na pozemku p.č.: 1486/3							
13 387,00	57	0,70	34	50 %	14,57	5,10	68 273,70
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 1486/3							
13 387,00	57	0,70	24	20 %	14,11	1,98	26 506,26
lípy ostatní na pozemku p.č.: 1486/3							
13 387,00	57	0,70	26	15 %	14,57	1,53	20 482,11
javor klen na pozemku p.č.: 1486/3							
13 387,00	57	0,70	30	7 %	20,19	0,99	13 253,13
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 1486/3							
13 387,00	57	0,70	30	5 %	14,34	0,50	6 693,50
břízy ostatní na pozemku p.č.: 1486/3							
13 387,00	57	0,70	20	3 %	1,03	0,02	267,74
javor mlč na pozemku p.č.: 1705/3							
2 954,00	65	1,00	26	60 %	23,97	14,38	42 478,52
modřin evropský na pozemku p.č.: 1705/3							
2 954,00	65	1,00	30	40 %	20,42	8,17	24 134,18
modřin evropský na pozemku p.č.: 1764/14							
1 218,00	65	0,80	28	60 %	20,42	9,80	11 936,40
javory ostatní na pozemku p.č.: 1764/14							
1 218,00	65	0,80	16	30 %	9,06	2,17	2 643,06
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 1764/14							
1 218,00	65	0,80	18	10 %	0,69	0,06	73,08
Cena lesního porostu celkem:							216 741,68

Lesní porosty na par. č. 1486/3 a 1764/14 - zjištěná cena = 216 741,68 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy po části par. č. 1486/3 ve výměře 900 m². Věcné břemeno je počítáno z nájmu pozemku ve výši 0,70 Kč/m².

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

část pozemku par. č. 1486/3 lesní pozemek:

Výměra: 900,00 m²

Jednotková cena: 0,70 Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 900,00 m² * 0,70 Kč/m²/rok = 630,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

630,- Kč/rok * 100 % = 630,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 630,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

630,- Kč * 5 let = 3 150,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 3 150,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Studna	2 062,30 Kč
2. Pozemky zemědělské	288 826,87 Kč
3. Pozemky lesní	134 774,99 Kč
4. Pozemky stavební	46 247,92 Kč
5. Pozemky - ostatní plochy	30 000,00 Kč
6. Lesní porosty na par. č. 1486/3+1705/3	216 741,68 Kč
Ocenění - celkem:	718 623,76 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno	-3 150,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	-3 150,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen

715 473,76 Kč

Výsledná cena - celkem:

715 473,76 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

715 470,- Kč

slovy: sedmsetpatnácttisícčtyřístasedemdesát Kč

Vyčíslení podílů vlastníka :

Mgr. Čeněk Bělsta, [redacted] vlastnictví:
podílové, vlastnický podíl: 34 / 36

675 721,66,- Kč

D. Obvyklá cena pozemků zastavěné plochy a ost plochy

§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ Cenové předpisy o cenách staveb a pozemků a porostů jsou ministerstvem financí pravidelně aktualizovány v závislosti na vývoji cen v jednotlivých lokalitách ČR, tak aby ceny zjišťované podle platných cenových předpisů, odrážely ceny v místě a čase obvyklé v těchto lokalitách. Na základě uvedených skutečností s ohledem na absenci obdobných pozemků a porostů vhodných k porovnávání v dané lokalitě na realitním trhu, navrhuji považovat u pozemků zastavěné plochy, ostatní plochy, lesních pozemků, lesních porostů a studny, zjištěnou dle platného cenového předpisu za cenou obvyklou a to :

1. Studna	2 062,30 Kč
3. Pozemky lesní	134 774,99 Kč
4. Pozemky stavební	46 247,92 Kč
5. Pozemky - ostatní plochy	30 000,00 Kč
6. Lesní porosty na par. č. 1486/3+1705/3	216 741,68 Kč
Ocenění - celkem:	429 796,89 Kč
Věcné břemeno	- 3 150,00 Kč
Celkem zaokr.	426 650,00 Kč

E Obvyklá cena zemědělských pozemků v k.ú. Třemešná

§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

V souladu s výše uvedeným bylo provedeno cenové porovnání cen zemědělských pozemků nabízených k prodeji na realitním trhu.

1.Prodej pole 58 251 m² Janov, okres Bruntál

1 398 024 Kč (24 Kč za m²)

Víte, že cena zemědělské půdy vzrostla za rok 2016 o více než 15 %?

A VÍTE, ŽE PŘEDPOKLAD PRO ROK 2017 JE RŮST CENY O DALŠÍCH 18 %?

Využijte unikátní příležitost k nákupu této nedostatkové komodity.

Jedná se o balík pozemků v katastru Janov u Krnova [656976], a to konkrétně tyto pozemky:

- parc. č. 1828/3, LV 397, 11.272 m², TTP

- parc. č. 1830, LV 397, 17.408 m², TTP

- parc. č. 1944, LV 397, 16.196 m², TTP

- parc. č. 1956/1, LV 397, 13.375 m², TTP

Celková výměra v katastru je 58.251 m².

Cena za m² je jednotná pro celou nabídku, a to 24 Kč/m².

Pozemky je možné nakoupit pouze v balíku celého katastru (nikoliv jednotlivě).

2.Prodej pole 23 260 m² Andělská Hora, okres Bruntál

418 680 Kč (18 Kč za m²)

Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda), katastrální území –Andělská Hora ve Slezsku, kde celková výměra je více než 2,3 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání. Bližší informace telefonicky.

Celková cena: 418 680 Kč za nemovitost

Cena za m²: 18 Kč

Aktualizace: 28.08.2017

ID: 1170411868

Plocha pozemku: 23260 m²

3. Prodej pole 28 653 m² Široká Niva, okres Bruntál

573 060 Kč (20 Kč za m²)

Prodej spoluvlastnického podílu o velikosti 3/16 a 3/16, které jsou na souboru zemědělských parcel (orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha a ostatní pozemky), katastrální území – Široká Niva, kde celková výměra je cca 3 hektary. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání. Bližší informace telefonicky.

Hodnocení srovnatelných pozemků

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{kvality}$	K_{RK}	Jednotková cena JC	Váha (V)
Zemědělské pozemky č.1				1 398 024,- Kč	58 251 m ²
1,00	1,00	1,00	0,85	20,40 Kč	1,0
Zemědělské pozemky č. 2				418 680,- Kč	23 360 m ²
1,00	1,00	1,00	0,85	15,23 Kč	1,0
Zemědělské pozemky č.3				573 060,-Kč	28 653 m ²
1,00	1,00	0,95	0,85	17,00,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{kvality} \times K_{RK})$

Průměrná jednotková cena za m² 17,54 Kč/m²

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 17,54 Kč/m²

Množství: × 93 230 m²

Porovnávací hodnota: = 1 635 254,20 Kč

Závěr

Na základě provedeného cenového porovnání cen nemovitostí nabízených na trhu a na základě další analýzy z hlediska prodeje pozemků navrhuji, aby za obvyklou cenu zemědělských pozemků v k.ú. Třemešná byla považována částka zaokr.

1 635 250,-20 Kč

Slovy : jedenmiliónšestsetřicetpěttisícdevětšedesát Kč

Rekapitulace navržených obvyklých ceny

Pozemky zast. plochy, ost. plochy, lesní pozemky a lesní porosty: 426 650,- Kč

Pozemky zemědělské: 1 635 250,- Kč

Celkem 2 061 900,- Kč

Výpočet 34/36 spoluvlastnického podílu:

2 061 900,- Kč: 34/36 = **1 947 350,- Kč**

Slovy: jedenmiliondevětsetčtyřicetsemťisícťřístapadeát Kčsedmsettřítisícšestsešedesát Kč

V Bruntále 8.11.2017

František Čubon



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 28.7.1976, pod č.j.Spr.3334/76 byl jmenován znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 120/4919/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 120/2017.